

上海市长宁区规划和自然资源局文件

长规划资源规〔2025〕1号

关于印发《长宁区土地储备成本认定管理办法》的通知

区政府各委、办、局，各街道办事处，新泾镇政府：

《长宁区土地储备成本认定管理办法》已经2025年6月30日区政府第109次常务会议审议通过，现予印发。

上海市长宁区规划和自然资源局

2025年7月16日

长宁区土地储备成本认定管理办法

第一条

为做好长宁区土地储备成本认定管理工作，根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）、《财政部、国土资源部关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8号）、《自然资源部、财政部、中国人民银行、国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规〔2025〕2号）、《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（上海市人民政府令第71号）、《上海市征收集体土地房屋补偿规定》（沪府规〔2021〕13号）等文件规定，结合长宁区实际情况，制定本办法。

第二条

本办法所称土地储备成本，是指依据土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划，实施征收农村集体土地、储备城市建设用地等行为，由区土地储备机构依法给予补偿的费用以及对上述土地进行管理、保护和基础性开发所发生的费用。

第三条

按程序建立区土地储备成本认定管理工作联席会议制度，区规划资源局及下属规划资源管理事务中心（区土地储备中心）、区发展改革委、区财政局、区建设管理委、区房管局为联席会议成员单位。联席会议由各部门分管领导参

加。联席会议的主要任务是对项目资金安排及调整进行审核，为项目概算及决算提供依据。区土地储备成本认定管理工作联席会议办公室设在区规划资源局。

第四条

土地储备涉及征收农村集体土地的成本开支范围为：

1. 土地补偿费。主要指对征收集体土地中的耕地、非耕地以及蔬菜地等农用地的补偿。按照市政府现行规定的标准执行。

2. 安置补助费。主要指对被征地的具有本市常住农业户籍人员落实社会保障和推进社会就业的费用。按照《上海市人民政府关于印发修订后的〈上海市被征收农民集体所有土地农业人员就业和社会保障办法〉的通知》（沪府规〔2022〕3号）及有关文件执行。

3. 地上地下附着物补偿费。主要指对征收集体土地范围内地上附着物的补偿，包括农村非居住房屋及附属设施、农田水利基础设施、农村桥梁、苗木及花卉、果树、畜禽、水产、菌菇、低值易耗品等，补偿标准按照市、区相关规定执行。对集体经济组织资产和共同举办的企业资产，其补偿标准按照沪府规〔2021〕13号文件的规定办理。

4. 青苗补偿费。主要指对征收集体土地上的青苗等种植物的补偿。按照市政府现行规定的标准执行。

5. 其他费用。主要指在被征收集体土地上需支付的其他费用。

第五条

土地储备涉及城市建设用地的成本开支范围为：

1. 土地补偿费。指以收回方式储备城市建设用地，依法应当予以补偿的，按照《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》等有关规定的标准执行。

2. 土地收储费。指以收购方式储备城市建设用地的，按照土地、房屋的权属和现状并结合周边地区依法收回和收购的成本，评估确定的收购费用。

3. 其他费用。指收回或收购过程中发生的其他费用。

第六条

土地储备涉及的其他费用：

1. 基础设施建设费，包括土地供应前涉及到的相关道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设支出。

2. 对纳入储备土地未供应前，采取必要的措施予以保护、管理等的支出。

3. 土地整理、土壤(含地下水)环境调查评估和治理修复等支出。

4. 应缴的有关税费，包括项目前期规划费用、耕地占用税、耕地开垦费、土地使用税等。

5. 第三方服务费，指委托社会中介等专业机构进行的法律服务、评估、测绘、勘察等需要支付的费用。

6. 财务成本，指按照财政部关于规范土地储备和资金管理的规定需要支付的利息等。

7. 根据国家、上海市、长宁区有关规定，提取的项目承

担单位管理费。

8. 根据相关法律、法规和规定，需支付的其他费用。

第七条

区土地储备机构依据土地储备计划等相关文件、根据本办法第四条、第五条、第六条的规定，编制项目投资估算报告，上报区土地储备成本认定管理工作联席会议。经联席会议认定后，按照相关程序确定的项目总投资安排资金。

第八条

区土地储备机构根据确定的项目总投资安排以及合同等文件提出用款计划申请，报财政部门准备资金并作为核拨项目资金的依据。具体资金申请与拨付流程按照财政部门相关要求办理。

第九条

项目资金严格实行总投资管理制度，项目实施单位必须严格按照批准的总投资执行。在实施过程中，发生需要调整总投资情形的，项目实施单位应上报区土地储备成本认定管理工作联席会议，并书面说明原因，附有关证明材料。经区土地储备成本认定管理工作联席会议审核后，按照相关程序办理项目总投资调整手续。

第十条

项目决算由两个阶段组成：第一阶段，土地储备项目完成拆平并移交区土地储备机构后，由项目实施单位向区土地储备成本认定工作联席会议报送第一阶段项目决算；第二阶段，第一阶段决算完成至建设项目实施或土地入市，区土地

储备机构将土地交至建设项目实施主体或交还区政府进行土地出让，期间所发生的费用，由区土地储备机构向区土地储备成本认定工作联席会议报送第二阶段项目决算。后续工作做适当衔接。

第十一条

区土地储备成本认定管理工作联席会议各成员单位按照以下内容进行土地储备成本认定：

1. 项目总投资的编制依据是否合理。
2. 项目资金的使用是否符合总投资安排。
3. 资金的使用是否超范围和标准。
4. 项目总投资调整的手续是否齐备。
5. 有关财务凭证、资料是否真实、有效、完备。

第十二条

区土地储备成本认定管理工作联席会议由申请单位负责召集，各成员单位同意后，办理项目总投资申请、调整和决算的相关手续。

第十三条

区土地储备成本认定管理工作联席会议成员单位根据各自的职责加强对储备土地的全过程管理，健全土地储备资金日常检查制度。

区审计局应当加强对土地成本资金管理和使用情况的监督。

第十四条

本办法施行前，未完成决算的土地储备项目的成本决算

认定管理参照本办法规定执行；但因历史原因无法适用本办法部分条款的，由联席会议另行审议。涉及房屋征收（含旧改）后需实施土地储备的项目成本认定管理参照本办法规定执行，由项目实施单位根据本办法第七条、第八条等规定办理相关手续。

第十五条

本办法自 2025 年 8 月 16 日起施行，有效期至 2030 年 8 月 15 日止。之前长宁区相关规定与本办法不一致的，以本办法为准。如与上级政策文件规定不一致的，从其规定。

抄送：区委各部门

上海市长宁区规划和自然资源局

2025 年 7 月 16 日印发
